

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鞍房估字第【2021】140号

估价项目名称：上海市曲阳路898号复城国际1101室-1110室办公用房及地下车位、逸仙路25号同济晶度701室-710室办公用房、江湾城路1299弄80号橡树湾401室及1102室住宅、安亭镇方德路200弄五金机电城51-54号201室店铺、安亭镇东环路129弄41号泰东公寓302室住宅市场价格评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：***（注册号：*****）

（注册号：**）

估价报告出具日期：2021年11月1日

致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵院委托，鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司秉着独立、客观、公正的原则，对上海市曲阳路 898 号复城国际 1101 室-1110 室办公用房及地下车位、逸仙路 25 号同济晶度 701 室-710 室办公用房、江湾城路 1299 弄 80 号橡树湾 401 室及 1102 室住宅、安亭镇方德路 200 弄五金机电城 51-54 号 201 室店铺、安亭镇东环路 129 弄 41 号泰东公寓 302 室住宅进行市场价格评估，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象 A 位于上海市曲阳路 898 号复城国际 1101 室-1110 室办公用房及地下车位（特种用途）、权利人为上海鸥江集团有限公司，幢号与门牌均为 12（898），室号与部位为 01-10（无 04 号）、涉及办公用房 9 处，房屋类型为办公楼、用途为办公，总建筑面积 1128.45 平方米；地下车位 9 处，用途均为特种用途，总建筑面积 356.33 平方米。

估价对象 B 位于逸仙路 25 号同济晶度 701 室-710 室办公用房，权利人为郑利彬，幢号与门牌均为 1（25），室号与部位为 01-10（无 04 号）、涉及办公用房 9 处，建筑类型为办公楼，总建筑面积 1448.46 平方米。

估价对象 C 位于江湾城路 1299 弄 80 号橡树湾 401 室, 权利人为郑海丹, 室号或部位为 401, 建筑类型为公寓, 建筑面积 175.99 平方米, 房产证号为沪房地杨字 (2011) 第 019457 号。

估价对象 D 位于江湾城路 1299 弄 80 号 1102 室 (橡树湾), 权利人为郑乐娣, 幢号与门牌 37 (1299 弄 80), 室号或部位为 1102, 建筑类型为公寓, 建筑面积 176.62 平方米, 房产证号为沪房地杨字 (2016) 第 010187 号。

估价对象 E 位于安亭镇方德路 200 弄 51-54 号国际机电五金城 201 室, 权利人为张震孟, 幢号与门牌为 63 (方德路 200 弄 51-54), 室号或部位为 201, 类型为店铺, 用途为店铺, 建筑面积 97.82 平方米, 房产证号为沪房地嘉字 (2006) 第 002075 号。

估价对象 F 位于安亭镇东环路 129 弄 41 号泰东公寓 302 室, 权利人为郑雪丹, 幢号与门牌为 16 (129 弄 41), 室号或部位为 302, 类型为公寓, 用途为居住, 建筑面积 122.11 平方米, 房产证号为沪房地嘉字 (2006) 第 020471 号。

总建筑面积 3505.78 平方米。

三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 9 月 24 日

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价格

五、估价方法

本报告采用比较法进行评估测算

六、估价结果

估价人员根据估价目的,按照估价程序,遵循估价原则,对估价对象进行实地查勘,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 9 月 24 日的估价结果为:

估价结果一览表

序号	权利人	估价对象	用途	房地坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)
A	上海鸥江集团有限公司	上海复城国际 11 层办公用房\停车位	办公\特种用途	曲阳路 898 号\伊敏河路 99 弄	1484.78	28814209
B	郑利彬	上海同济晶度 6 层办公用房	办公	逸仙路 25 号	1448.46	43482769
C	郑海丹	上海橡树湾住宅	住宅	江湾城路 1299 弄 80 号 401 室	175.99	21074803
D	郑乐娣	上海橡树湾住宅	住宅	江湾城路 1299 弄 80 号 1102 室	176.62	21221599
E	张震孟	上海国际五金机电城 2 层店铺	店铺	安亭镇方德路 200 弄 51-54 号 201 室	97.82	1294159
F	郑雪丹	上海泰东公寓住宅	住宅	安亭镇东环路 129 弄 41 号 302 室	122.11	3021001
合计					3505.78	118908540
人民币大写:壹亿壹仟捌佰玖拾万捌仟伍佰肆拾元整						

七、特别提示

1.因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

2.在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证；

5. 本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

评估机构法定代表人：

(中国注册房地产估价师)

二〇二一年十一月一日

目 录

- 一、估价师声明第 8 页
- 二、估价的假设和限制条件第 9 页
- 三、房地产司法鉴定估价结果报告第 12 页
 - 1.估价委托人
 - 2.房地产估价机构
 - 3.估价目的
 - 4.估价对象
 - 5.价值时点
 - 6.价值类型
 - 7.估价原则
 - 8.估价依据
 - 9.估价方法
 - 10.估价结果
 - 11.注册房地产估价师
 - 12.实地查勘日
 - 13.估价作业期
- 四、附件第 34 页
 - 1.估价对象位置示意图
 - 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
 - 3.委托方提供的《上海市房地产权证》
 - ①复城国际——沪房地虹字（2011）第 013689 号、沪房地

虹字（2011）第 013690 号、沪房地虹字（2011）第 013691 号、
沪房地虹字（2011）第 013692 号、沪房地虹字（2011）第 013694
号、沪房地虹字（2012）第 004204 号、沪房地虹字（2012）第
004206 号、沪房地虹字（2012）第 004210 号、沪房地虹字（2012）
第 004214 号；

②同济晶度——沪房地杨字（2012）第 004451 号、沪房地
杨字（2012）第 004387 号、沪房地杨字（2012）第 004450 号、
沪房地杨字（2012）第 004420 号、沪房地杨字（2012）第 004425
号、沪房地杨字（2012）第 004427 号、沪房地杨字（2012）第
004415 号、沪房地杨字（2012）第 004422 号、沪房地杨字（2012）
第 004388 号；

③橡树湾——沪房地杨字（2011）第 019457 号、沪房地杨
字（2016）第 010187 号；

④国际机电五金城——沪房地嘉字（2006）第 002075 号；

⑤泰东公寓——沪房地嘉字（2006）第 020471 号

4.《司法鉴定评估委托书》（2021）辽 03 委 055 号

5.《财产明细》

5.估价机构营业执照复印件

6.房地产估价机构资质证书复印件

7.注册房地产估价师注册证书复印件

五、房地产司法鉴定估价技术报告（不提供给委托方）

1. 区位状况描述与分析

- 2.实物状况描述与分析
- 3.权益状况描述与分析
- 4.市场背景描述与分析
- 5.最高最佳分析
- 6.估价方法适用性分析
- 7.估价测算过程
- 8.估价结果确定

估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4.注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6.本房地产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

3.本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价格，既交易双方自愿地进行交易，交易双方出于利己动机进行交易，交易双方精明谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情，交易双方有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.我们已在2021年9月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘察人：***、***），并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实

地查勘,估价对象房屋建筑面积与《上海市房地产权证》记载面积大体相当

6.假定评估对象不存在欠缴税费（含税金、物业费、水电气费等）。

7.本报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设

三、背离事实假设

勘察日估价对象已设置抵押权，并处于辽宁省鞍山市中级人民法院查封状态，抵押权人为鞍山银行股份有限公司，有限制权利状况。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估以其不存在抵押权及限制权力状况为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

无依据不足假设

六、估价报告使用限制

1.本估价报告估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于征收补偿、涉案纠纷等其他用途。

2.本估价报告仅为估价委托人及当事人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人

提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价如果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5.当事人如对本估价报告有异议应在五日内书面向案件承办法院提出书面异议。

涉执房地产处置司法评估结果报告

- 一、估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院
- 二、房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司
- 三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 四、估价对象：

(一)估价对象财产范围界定

估价对象包括地上建筑物及其所分摊的土地使用权价值及为房屋建筑物发挥使用功能而依附于建筑物不可分割的装饰装修、设施设备，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象描述

估价对象 A 复城国际

1.基本状况

(1)名称：上海市曲阳路 898 号 1101 室-1110 室办公用房及地下车位（特种用途）；

(2)坐落：上海市曲阳路 898 号，复城国际写字楼内；

(3)规模：办公用房 9 处，总建筑面积 1128.45 平方米，地下车位 9 处，总建筑面积 356.33 平方米；

(4)幢号与门牌：12（898）；

(5)室号或部位：01-10（无 04 号），共 9 处房产；

(6)房屋类型：办公室为办公楼，地下车位为其他

(7)用途：办公、地下车位为特种用途；

(8)朝向：东、北、南、西北、西南；

(9)总层数：自然层数 12 层，9 处办公用房为 11 层整层，9 处车位位于地下一、二层；

(10)权属状况：权利人均为上海鸥江集团有限公司

2. 土地基本状况

(1)土地基本信息

①权属性质：国有建设用地使用权；

②使用权取得方式：出让；

③用途：综合

④宗地号：虹口区曲阳路街道 289 街坊 19/9 丘

⑤宗地（丘）面积：42579 平方米

⑥使用期限：2004 年 6 月 15 日至 2054 年 6 月 14 日止

(2)四至：东至伊敏河路，南至八一小区，西至曲阳路，北至自然路；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：32.74 年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：钢混结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、中央空调、电梯、通讯、消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙为构建式半隐框玻璃幕墙，室内墙面大白乳胶漆，部分为玻璃幕隔断，棚面大白乳胶漆，局部格栅造型，地面复合地板、地砖及地毯，茶水间有上下柜式操作台，卫生间墙面瓷砖到顶，地面地砖，有洗手台，坐便等卫浴设施，现9处办公用房已打通合并，楼梯间为木扶手，铁栏杆，水泥踏步，办公楼内有2部客梯，1部货梯。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于2008年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为90%。

估价对象 B 同济晶度

1.基本状况

(1)名称：上海市逸仙路25号同济晶度701室-710室办公用房；

(2)坐落：上海市逸仙路25号，同济晶度写字楼内；

(3)规模：办公用房9处，总建筑面积1448.46平方米；

(4)幢号与门牌：1(25)；

(5)室号或部位：01-10(无04号)，共9处房产；

(6)建筑类型：办公楼；

(7)朝向：东、南、西、北、东南、东北、西南、西北；

(8)层数：自然层数 18 层（地下层数 2），委估物所在名义层 7，实际层 6；

(9)权属状况：权利人为郑利彬；

2. 土地基本状况

(1)土地基本信息

①权属性质：国有建设用地使用权；

②使用权取得方式：出让；

③用途：办公

④宗地号：杨浦区五角场街道 297 街坊 11/3 丘

⑤宗地（丘）面积：18293 平方米

⑥使用期限：2007 年 8 月 10 日至 2057 年 8 月 9 日止

(2)四至：东至自然路，南至邯郸路，西至逸仙路，北至自然路；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：35.9 年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：外围钢结构框架—钢筋混凝土核心筒结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、中央空调、电梯、通讯、

消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙为钢结构框架玻璃幕墙，室内墙面大白乳胶漆，部分为玻璃幕隔断，走廊墙面墙砖，棚面二级棚，局部格栅造型，地面地砖及地毯，茶水间有上下柜式操作台、吧台，卫生间墙面瓷砖到顶，地面地砖，有洗手台，坐便等卫浴设施，现9处办公用房已打通合并，办公楼内共有6部电梯。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于2011年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为95%。

估价对象C 橡树湾住宅

1.基本状况

- (1)名称：上海市江湾城路1299弄80号401室住宅；
- (2)坐落：上海市江湾城路1299弄80号401室，橡树湾小区内；
- (3)规模：建筑面积175.99平方米；
- (4)室号或部位：401；
- (5)建筑类型：公寓；
- (6)朝向：南北；
- (7)总层数：20层住4层；
- (8)权属状况：权利人郑海丹

2. 土地基本状况

(1) 土地基本信息

①权属性质：国有建设用地使用权；

②使用权取得方式：出让；

③用途：住宅；

④宗地号：杨浦区新江湾城 439 街坊 10 丘；

⑤宗地（丘）面积：144247 平方米

⑥使用期限：2006 年 12 月 29 日至 2076 年 12 月 28 日止

(2)四至：东至江湾城路，南至国浩路，西至同济大学第一附属中学，北至华润新江湾九里小区；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：55.3 年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：框架结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、中央空调、燃气炉自烧地热、煤气、通讯、消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙真石漆，断桥铝窗，进户门为防盗门，室内平面布局为四室两厅两卫两阳台，三个南

侧卧室，一个北侧衣帽间，大客厅，北厨房，南侧阳台，室内地面铺地砖（卧室木地板），墙面壁纸（局部软包及镜面装饰墙），二级棚，卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，有坐便、手盆等卫浴设施；厨房地面地砖，上下分体式橱柜。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于 2010 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为 95%。

估价对象 D 橡树湾住宅

1.基本状况

(1)名称：上海市江湾城路 1299 弄 80 号 1102 室住宅；

(2)坐落：上海市江湾城路 1299 弄 80 号 1102 室，橡树湾小区内；

(3)规模：建筑面积 176.62 平方米；

(4)幢号与门牌：37（1299 弄 80）；

(5)室号或部位：1102；

(6)建筑类型：公寓；

(7)朝向：南北；

(8)总层数：20 层住 11 层；

(9)权属状况：权利人郑乐娣

2.土地基本状况

(1)土地基本信息

①权属性质：国有建设用地使用权；

②使用权取得方式：出让；

③用途：住宅；

④宗地号：杨浦区新江湾城 439 街坊 10 丘；

⑤宗地（丘）面积：144247 平方米

⑥使用期限：2006 年 12 月 29 日至 2076 年 12 月 28 日止

(2)四至：东至江湾城路，南至国浩路，西至同济大学第一附属中学，北至华润新江湾九里小区；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：55.3 年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：框架结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、中央空调、燃气炉自烧地热、煤气、通讯、消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙真石漆，断桥铝窗，进户门为防盗门，室内平面布局为四室两厅两卫两阳台，三个南侧卧室，一个北侧衣帽间，大客厅，北厨房，南侧阳台，室内地面铺地砖（卧室木地板），墙面壁纸（局部软包及镜面装饰墙），

二级棚，卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，有坐便、手盆等卫浴设施；厨房地面地砖，上下分体式橱柜。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于 2010 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为 95%。

估价对象 E 国际机电五金城店铺

1.基本状况

(1)名称：上海市嘉定区安亭镇方德路 200 弄 51-54 号 201 室店铺；

(2)坐落：上海市嘉定区安亭镇方德路 200 弄 51-54 号 201 室，国际机电五金城内；

(3)规模：建筑面积 97.82 平方米；

(4)幢号与门牌：63（方德路 200 弄 51-54）；

(5)室号或部位：201；

(6)建筑类型：店铺；

(7)用途：店铺；

(8)朝向：南北；

(9)总层数：3 层住 2 层；

(10)权属状况：权利人张震孟

2.土地基本状况

(1)土地基本信息

①使用权来源：转让；

②用途：商业用地；

③地号：嘉定区方泰镇8街坊46/2丘；

④宗地（丘）面积：50084平方米；

⑤使用期限：2002年10月22日至2042年10月21日止；

(2)四至：东至方伟路，南至泰云路，西至盐铁塘，北至河流；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：21.09年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：框架结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、天然气、通讯等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙刷防水涂料，塑钢窗，进户门为防盗门，室内平面布局为三室一厅一厨一卫，室内水泥地面，墙面、棚面白灰；卫生间地面铺地砖，墙面、棚面白灰，有手盆等卫浴设施，厨房水泥地面，墙面、棚面白灰。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于2005年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对

象成新率约为 90%。

估价对象 F 泰东公寓

1.基本状况

(1)名称：上海市嘉定区安亭镇东环路 129 弄 41 号 302 室住宅；

(2)坐落：上海市嘉定区安亭镇东环路 129 弄 41 号 302 室，泰东公寓小区内；

(3)规模：建筑面积 122.11 平方米；

(4)幢号与门牌：16（129 弄 41）；

(5)室号或部位：302；

(6)建筑类型：公寓；

(7)朝向：南北；

(8)总层数：7 层住 3 层（所在名义层 2-5，所在实际层 2-5，自然层数 7，地下层数 0）；

(9)权属状况：权利人郑雪丹；

2.土地基本状况

(1)土地基本信息

①使用权来源：转让；

②用途：住宅；

③地号：嘉定区方泰镇 8 街坊 19/3 丘；

④宗地（丘）面积：66140 平方米；

⑤使用期限：2004年2月25日至2074年2月24日止；

(2)四至：东至河流，南至盐铁塘，西至河流，北至东环路；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯)、宗地内土地开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯)和土地平整；

(5)剩余使用年限：52.45年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：框架结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、天然气、通讯等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙刷防水涂料，塑钢窗，进户门为防盗门，室内平面布局为三室两厅两卫一厨一阳台，两个南侧卧室，一个北侧卧室，大客厅，北厨房，南侧阳台，室内地面铺地砖(卧室地板)，墙面、棚面大白乳胶漆，客厅二级棚，卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，有坐便、手盆、淋浴等卫浴设施；厨房地面地砖，墙面瓷砖到顶，上下分体式橱柜。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于2005年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为90%。

五、价值时点：2021年9月24日

根据《房地产估价规范》选择与实地查勘相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况，本次评估以实地查勘完成之日为价值时点。

六、价值类型：房地产市场价格

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象的市场价格。市场价格是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要求。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某

一特定时间的价值或价格。本次评估以实地查勘完成之日为价值时点，即2021年9月24日。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。本次评估中采用比较法即根据替代原则的原理。

（五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。委估房地产地处上海市虹口区复城国际写字楼、杨浦区同济晶度写字楼、江湾新城橡树湾、嘉定区机电五金城等，作为办公、住宅或店铺使用，市场定位明确，符合法定用途，故保持现有状况使用为最高最佳使用。

八、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
5. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；
6. 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》

8.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》;

9.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

10.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

11.委托方提供的《上海市房地产权证》

①复城国际——沪房地虹字(2011)第013689号、沪房地虹字(2011)第013690号、沪房地虹字(2011)第013691号、沪房地虹字(2011)第013692号、沪房地虹字(2011)第013694号、沪房地虹字(2012)第004204号、沪房地虹字(2012)第004206号、沪房地虹字(2012)第004210号、沪房地虹字(2012)第004214号;

②同济晶度——沪房地杨字(2012)第004451号、沪房地杨字(2012)第004387号、沪房地杨字(2012)第004450号、沪房地杨字(2012)第004420号、沪房地杨字(2012)第004425号、沪房地杨字(2012)第004427号、沪房地杨字(2012)第004415号、沪房地杨字(2012)第004422号、沪房地杨字(2012)第004388号;

③橡树湾——沪房地杨字(2011)第019457号、沪房地杨字(2016)第010187号;

④国际机电五金城——沪房地嘉字(2006)第002075号;

⑤泰东公寓——沪房地嘉字(2006)第020471号

12.(2021)辽03委055号《司法鉴定评估委托书》;

13. 《财产明细》

14. 本估价机构掌握的资料及估价人员现场勘测记录所得的数据。

九、估价方法：

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象位于上海市虹口区复城国际写字楼、杨浦区同济晶度写字楼、江湾新城橡树湾、嘉定区机电五金城等，相同区域内有与估价对象类似的办公、车位、住宅、店铺用房，房地产市场交易较活跃，可获得一定量的交易资料，因此本次评估采用比较法进行估价。

十、估价结果：

经测算确定，在正常交易条件下估价对象在 2021 年 9 月 23 日的评估评估总价合计为 118908540 元，大写人民币壹亿壹仟捌佰玖拾万捌仟伍佰肆拾元整。（详见估价结果明细表）

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 估价结果是估价对象为价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值；

2. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非

正常交易情况下的评估价值；

3.估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

十二、实地勘察日：2021年9月23日

十三、估价作业期：2021年9月23日至2021年11月1日

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

二〇二一年十一月一日

复城国际第11层及9个地下车位评估结果明细表

序号	权利人	房产证号	用途	房产地址	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	车位建筑面积 (m ²)	车位评估价 (个)	评估总价 (元)
1	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2011)第013689号	办公\特种用途	曲阳路898号1101室(伊敏河路99弄1#地下车库地下2层车位(人防)187号)	132.89	20749	36.87	600000	3357335
2	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2011)第013690号	办公\特种用途	曲阳路898号1108室(伊敏河路99弄1#地下车库地下2层车位(人防)186号)	49.15	20749	36.87	600000	1619813
3	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2011)第013691号	办公\特种用途	曲阳路898号1105室(伊敏河路99弄3#地下车库地下1层车位27号)	132.21	20749	49.12	600000	3343225
4	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2011)第013692号	办公\特种用途	曲阳路898号1103室(伊敏河路99弄3#地下车库地下1层车位43号)	81.02	20749	49.12	600000	2281084
5	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2011)第013694号	办公\特种用途	曲阳路898号1106室(伊敏河路99弄1#地下车库地下2层车位(人防)248号)	162.61	20749	36.87	600000	3973995
6	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2012)第004204号	办公\特种用途	曲阳路898号1107室(伊敏河路99弄1#地下车库号地下2层车位(人防)189号)	167.27	20749	36.87	600000	4070685
7	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2012)第004206号	办公\特种用途	曲阳路898号1109室(伊敏河路99弄1#地下车库号地下2层车位(人防)188号)	190.66	20749	36.87	600000	4556004
8	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2012)第004210号	办公\特种用途	曲阳路898号1110室(伊敏河路99弄1#地下车库号地下2层车位(人防)247号)	123.22	20749	36.87	600000	3156692
9	上海鸥江集团有限公司	沪房地虹字(2012)第004214号	办公\特种用途	曲阳路898号1102室(伊敏河路99弄1#地下车库号地下2层车位(人防)246号)	89.42	20749	36.87	600000	2455376
小计					1128.45		356.33		28814209
人民币大写：贰仟捌佰捌拾壹万肆仟贰佰零玖元整									

同济晶度估价结果明细表

序号	权利人	房产证号	土地用途	建筑类型	房地坐落	室号或部位	面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004451号	办公	办公楼	逸仙路25号	701	140.34	30020	4213007
2	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004387号	办公	办公楼	逸仙路25号	702	106.61	30020	3200432
3	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004450号	办公	办公楼	逸仙路25号	703	106.61	30020	3200432
4	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004420号	办公	办公楼	逸仙路25号	705	225.52	30020	6770110
5	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004425号	办公	办公楼	逸仙路25号	706	110.25	30020	3309705
6	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004427号	办公	办公楼	逸仙路25号	707	229.48	30020	6888990
7	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004415号	办公	办公楼	逸仙路25号	708	122.91	30020	3689758
8	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004422号	办公	办公楼	逸仙路25号	709	297.69	30020	8936654
9	郑利彬	沪房地杨字(2012)第004388号	办公	办公楼	逸仙路25号	710	109.05	30020	3273681
合计							1448.46		43482769
人民币大写：肆仟叁佰肆拾捌万贰仟柒佰陆拾玖元整									

橡树湾住宅估价结果明细表

序号	权利人	房产证号	土地用途	房地坐落	室号或部位	建筑类型	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	郑海丹	沪房地杨字(2011)第019457号	住宅	江湾城路1299弄80号	401	公寓	175.99	119750	21074803
2	郑乐娣	沪房地杨字(2016)第010187号	住宅	江湾城路1299弄80号	1102	公寓	176.62	120154	21221599
合计							352.61		42296402
人民币大写:肆仟贰佰贰拾玖万陆仟肆佰零贰元整									

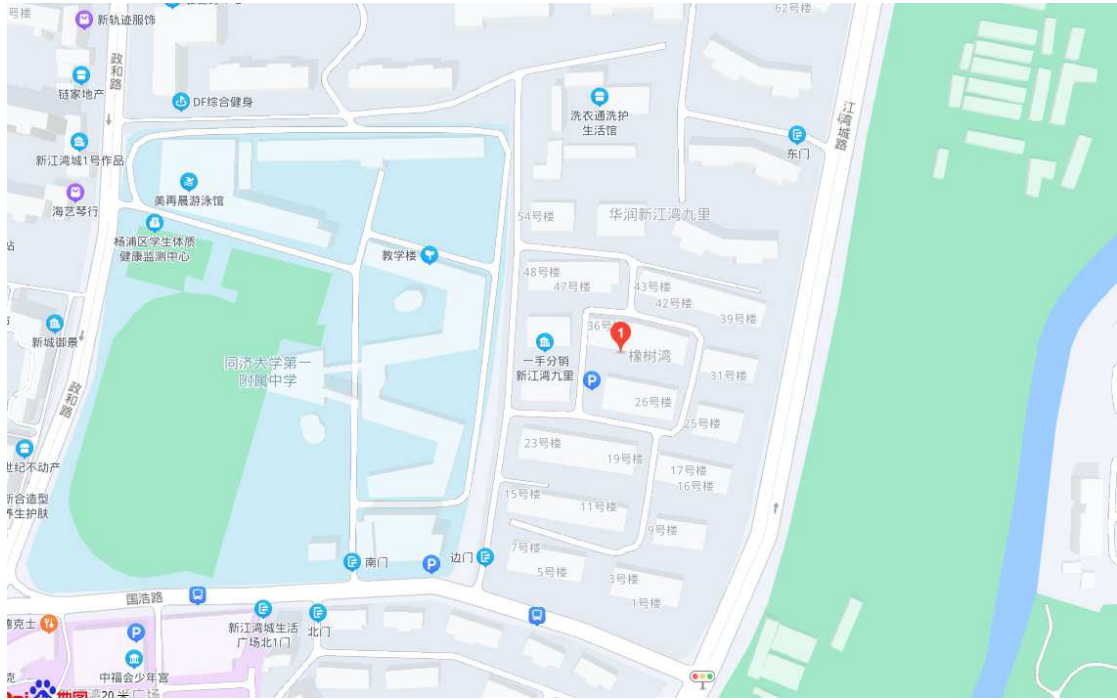
五金机电城二层估价结果明细表

序号	权利人	房产证号	土地用途	房地坐落	幢号	室号或部位	类型\用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	张震孟	沪房地嘉字 (2006)第 002075号	商业	安亭镇方德路200弄51-54号 201室	51-54号	201	店铺	97.82	13230	1294159
合计								97.82		1294159
人民币大写:壹佰贰拾玖万肆仟壹佰伍拾玖元整										

泰东公寓住宅估价结果明细表

序号	权利人	房产证号	土地用途	房地坐落	幢号	室号或部位	类型	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	郑雪丹	沪房地嘉字(2006)第020471号	住宅	安亭镇东环路129弄41号 302室	129弄41号	302	公寓	居住	122.11	24740	3021001
合计									122.11		3021001
人民币大写:叁佰零贰万壹仟零壹元整											

橡树湾



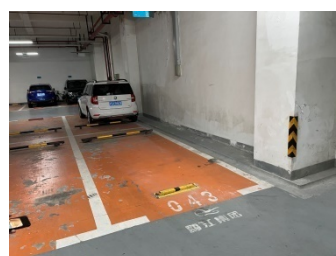
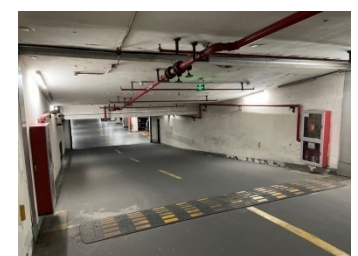
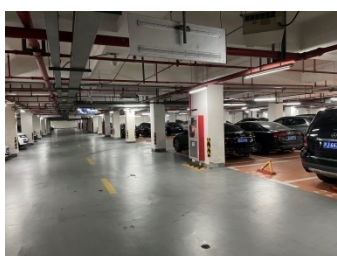
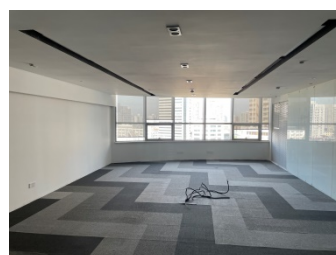
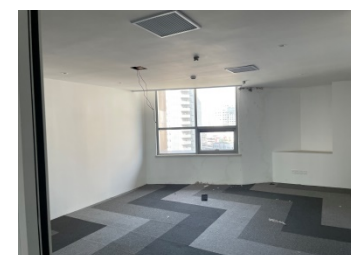
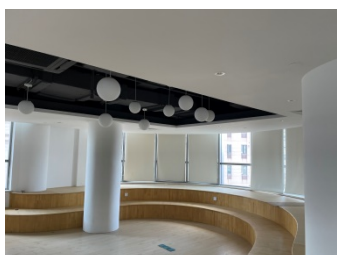
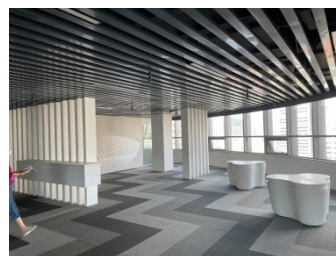
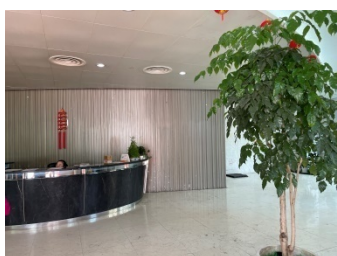
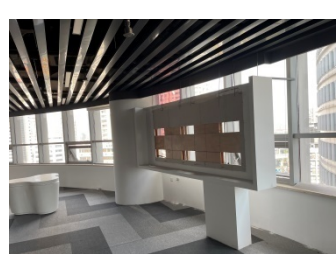
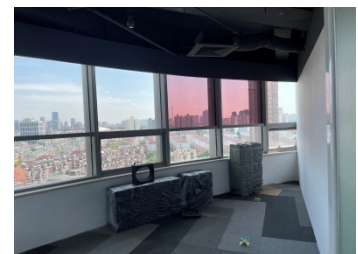
国际机电五金城



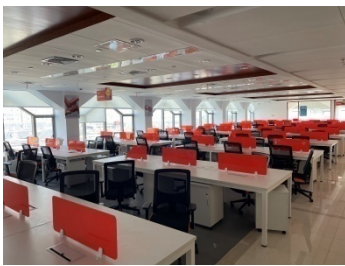
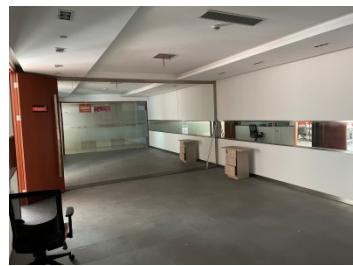
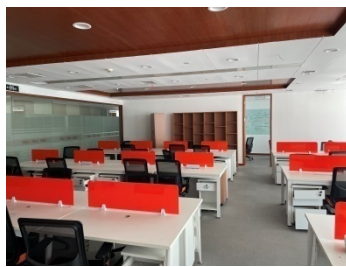
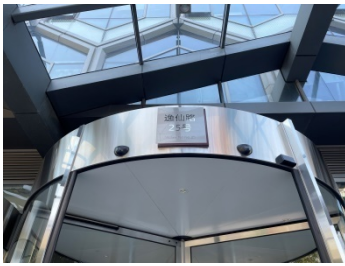
泰东公寓



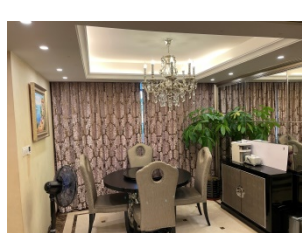
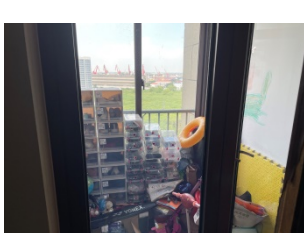
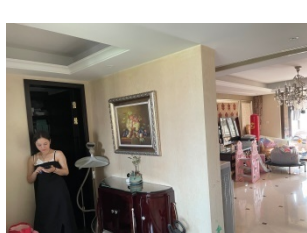
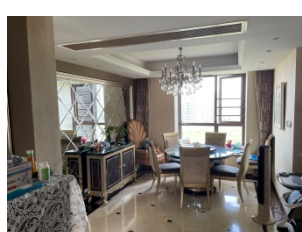
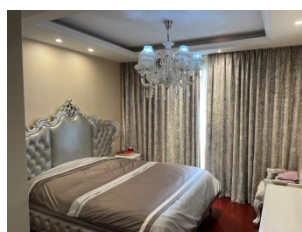
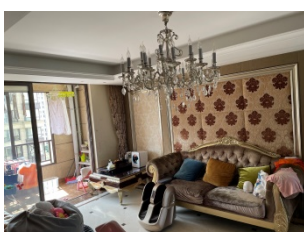
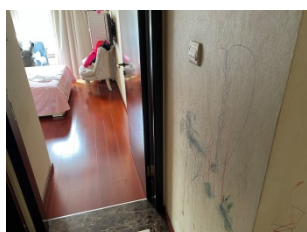
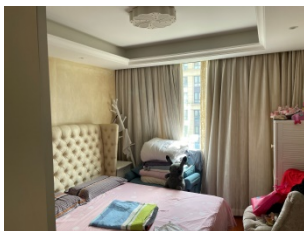
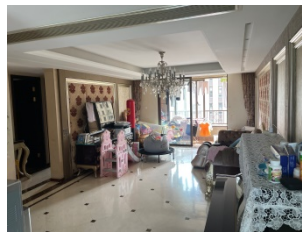
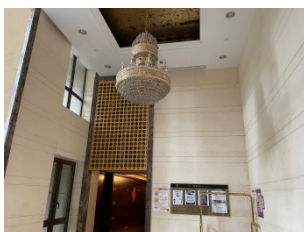
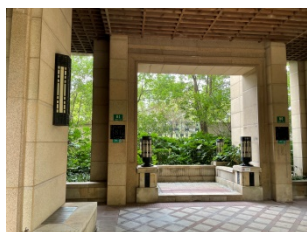
估价对象外观照片
估价对象 A 复城国际



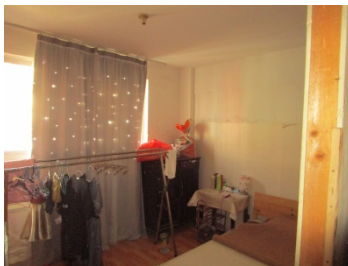
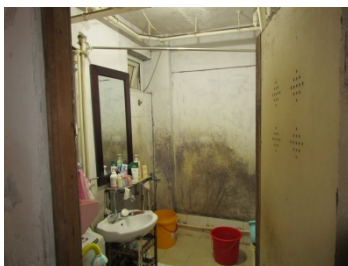
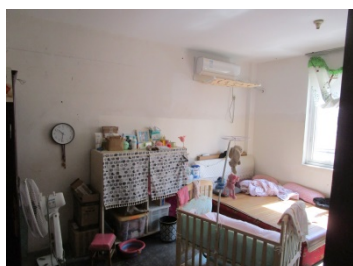
估价对象 B 同济晶度



估价对象 C、D 橡树湾



估价对象 E 国际机电五金城



估价对象F泰东公寓

